

Sygn. akt III C 1395/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym

w składzie: Przewodniczący - SSR Magdalena Głogowska

Protokolant: Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2016 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

przeciwko A. G. i J. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. G. i A. G. solidarnie na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 9.317,93 zł (dziewięć tysięcy trzystu siedemnastu złotych i dziewięćdziesięciu trzech groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych J. G. i A. G. solidarnie na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 1.700 zł (jednego tysiąca siedmiuset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1395/15

## UZASADNIENIE

wyroku wydanego w postępowaniu zwykłym

Powódka S. Spółdzielnia Mieszkaniowa z (...) w S. pozwem wniesionym 11 grudnia 2014 roku zażądała zasądzenia od pozwanych J. G.

i A. G. na swoją rzecz kwoty 9.317,93 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Uzasadniając pozew powódka podniosła, że pozwana J. G. została wykluczona ze spółdzielni mieszkaniowej. Dochodzona powództwem kwota 9.317,93 zł składa się z kwot: 8.552,89 zł tytułem bezumownego korzystania przez pozwane z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) nr 33 od września 2013 r. do września 2014 r., 66,73 zł tytułem rocznego rozliczenia kosztów c.o. za sezon 12/13 oraz 698,31 zł tytułem odsetek ustawowych.

Pozwane J. G. i A. G. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym 16 lutego 2015 r. wskazały, że nakazana płatność jest oparta na rachunku bazującym na oszustwie, wodomierze zostały założone dopiero we wrześniu, a pion c.o. był celowo wyłączony zimą. Wniosły o nieobciążanie pozwanych kosztami procesu.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe twierdzenia, przy czym strona powodowa wskazała, że to pozwane od lat nie wpuszczają pracowników spółdzielni do swojego miejsca zamieszkania utrudniając powódce wykonywanie

obowiązków wynikających z przepisów. Sposób rozliczenia wody i podstawy prawne tego dotyczące powołano w piśmie powódki z dnia 29.09.2015 r.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) stanowi własność powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S..

Rada nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą z 23 lutego 2009 r. wykluczyła ze spółdzielni członka J. G.. Pozwana odwołała się od rzeczonyj uchwały do sądu. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 31 sierpnia 2009 r. oddalił powództwo J. G. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.. Wyrok ten jest prawomocny.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa pozwem z 24 listopada 2011 r. wniosła o opróżnienie i wydanie powódce lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w S.. Sąd Rejonowy Szczecin-P. i Zachód w S. wyrokiem z 26 maja 2015 r., sygn. akt I C 174/12, uwzględnił powództwo w całości ustalając, że pozwanej J. G. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

W lokalu tym od września 2013 roku do września 2014 roku zamieszkiwały pozwane: J. G. oraz A. G..

**Okoliczności bezsporne, a nadto wynikają z:** uchwały Rady Nadzorczej (...) z 23 lutego 2009 r. k. 8-8v, odpisu wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 31 sierpnia 2009 r. k. 9, pozwu w sprawie I C 174/12 k. 109-110, wyroku z 26 maja 2015 r. sygn. akt I C 174/12 z uzasadnieniem k. 111-118.

Wysokość miesięcznego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w powodowej spółdzielni odpowiada miesięcznej opłacie za używanie lokalu mieszkalnego naliczanej tak, jakby pozwana nadal była członkiem spółdzielni, tj. wg zasad określonych w § 90 - § 93 Statutu (...).

### **Bezsporne.**

Miesięczne opłaty obciążające lokal zajmowany przez pozwane to opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

Wysokość opłat z tytułu eksploatacji i używania lokalu zajmowanego przez pozwane od września 2013 r. do września 2014 r. wyniosła 8.552,89 zł. Składały się na nią opłaty: 634,61 zł za wrzesień i październik 2013 r., 654,97 zł od listopada 2013 r. do lutego 2014 r., 648,37 zł od marca 2014 r. do maja 2014 r., 679,67 zł od czerwca 2014 r. do września 2014 r. Dopłata z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres grzewczy 2012/2013 r. wyniosła 66,73 zł.) Odsetki za opóźnienie skapitalizowane na 31 października 2014 r. wyniosły 698,31 zł.

W okresie od września 2013 roku do września 2014 roku powódka mogła uzyskać kwotę 9.317,93 zł z tytułu najmu spornego lokalu.

**Dowód:** zestawienie należności k. 10-12v, zawiadomienia o zmianie wysokości opłat wraz z dowodami nadania k. 13-18v, uchwały k. 19 - 40v, 43-47, rozliczenie indywidualne k. 41-42, wezwania do zapłaty z dowodem nadania k. 48-50, regulamin k. 74-78, wykaz naliczeń k. 79-95, zawiadomienie o rozliczeniu wody k. 96.

Z uwagi na to, że pozwane nie otwierają drzwi pracownikom spółdzielni, utrudnione jest wykonywanie przeglądów i prac dotyczących zasobów powodowej spółdzielni w tymże lokalu. Korespondencja dla pozwanych wysyłana jest pocztą, w tym informacje o zmianach wysokości opłat, rozliczeniu CO czy zaległościach w płatnościach. Mieszkanie udało się w końcu opomiarować i wyposażyć w wodomierze, co nastąpiło w dniu 29 września 2014 r. gdyż Pani

G. ostatecznie wpuściła ekipę budującą centralną ciepłą wodę w budynku. Od początku zainstalowania wodomierzy są one odczytywane radiowo, bez potrzeby wchodzenia do mieszkania. Jeżeli w okresie poprzedzającym pozwane miały wodomierz, to z uwagi na okoliczność, że nie wpuszczały nikogo do domu, nie można było dokonać odczytu, co skutkowało rozliczeniem ryczałtowym.

**Dowód:** zeznania świadka E. Ł. k. 144-145.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawę żądania stanowił art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm.). W myśl tych przepisów osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od tych osób odszkodowania uzupełniającego.

Powódka winna była wykazać, że jest właścicielką lokalu, który jest zajmowany przez pozwane J. G. i A. G., jak również wysokość czynszu, jaki mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Obie te okoliczności powódka wykazała. Pozwane nadto nie kwestionowały ich braku tytułu prawnego do lokalu. Wskazać należy, że wysokość opłat obciążających pozwane odpowiada wysokości opłat ciążących na członkach spółdzielni i innych osobach posiadających tytuł prawny do lokalu, a zatem odszkodowanie dochodzone przez powódkę nie przekracza tych należności. Określenie wysokości miesięcznych opłat ciążących na osobach uprawnionych do korzystania z lokali pozostających w zasobach powódki jest wystarczające dla wykazania okoliczności w postaci wysokości czynszu najmu, jaki powódka mogłaby uzyskać za lokal zajmowany przez pozwane.

Sąd uznał, że powódka wykazała nie tylko zasadę, ale również wysokość dochodzonego roszczenia. Powódka przedstawiła bowiem szczegółowe wyliczenie należności dochodzonych pozwem z podziałem na poszczególne miesiące, z odrębnym rozliczeniem należności głównej, odsetek i kosztów C.O., dowodami nadania korespondencji do pozwanych w tym przedmiocie, a także z dokumentami źródłowymi w postaci uchwał powodowej spółdzielni, zgodnie z którymi dokonywane są naliczenia miesięcznych opłat, jak również rozliczane media. Dokumenty te stanowiły podstawę ustaleń faktycznych, gdyż sąd nie znalazł żadnych podstaw, by kwestionować ich wiarygodność, a pozwane, choć przytoczyły w sprzeciwie negatywną ocenę funkcjonowania powodowej spółdzielni, nie zaprzeczyły istnieniu swojego zobowiązania i nie przedstawiły żadnych dowodów, które podważałyby moc dowodową rozliczeń i ich źródeł, przedstawionych przez powódkę. Nadto, pozwane nie przedstawiły żadnego dowodu spełnienia świadczenia w całości albo w części, a w tym zakresie ciężar dowodu spoczywał na nich. Jedynym wnioskiem dowodowym pozwanych był wniosek o przeprowadzenie dowodu z pism procesowych złożonych w innej sprawie. Dowody te nie miały jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej, gdyż stanowisko strony zaprezentowane w innej sprawie nie jest dowodem na spełnienie świadczenia w sprawie niniejszej. Aby wykazać fakt zapłaty należy przedstawić pokwitowania, potwierdzenia przelewów czy przekazów pocztowych. Negatywne nastawienie pozwanych do powodowej spółdzielni pozostaje poza sporem stron, choć jednocześnie bez wpływu na wynik sprawy o zapłatę.

Stan faktyczny w sprawie sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów wskazanych w uzasadnieniu oraz zeznań świadka E. Ł., stanowiących odniesienie się do zarzutu przedstawionego przez pozwane, dotyczącego opóźnionego ich zdaniem montażu wodomierzy, czy też opomiarowania lokalu. Sąd nie znalazł żadnych podstaw, by kwestionować spójny materiał stworzony przez te dowody. Niektóre z okoliczności, mające charakter faktów bezspornych, dowodu nie wymagały.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt I sentencji.

Podstawę prawną orzeczenia o odsetkach stanowi art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zważywszy na wejście w życie 1 stycznia 2016 r. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1830), która znowelizowała m. in. art. 481 § 2 k.c., sąd zasądził odsetki ustawowe do 31 grudnia 2015 r., a zatem wg nomenklatury i w wysokości do tego czasu obowiązującej, natomiast od 1 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania w kwocie 1.700 zł rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na powyższą kwotę składa się: 466 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.200 zł ustalone na podstawie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.) wraz z kwotą 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa substytucyjnego. Wyrazem tego jest rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II sentencji wyroku.

**III C 1395/15**

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować zwrot akt z uzasadnieniem,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:
  - a. pozwanej J. G.,
  - b. pełnomocnikowi powódki – r. pr. L. B.;
2. akta przedstawić Przewodniczącej Wydziału ze środkiem odwoławczym i (...), a s. ref. w razie braku wpływu za miesiąc ze (...).

18.03.2016 r. M. G.